

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**  
**ZAGREBAČKA 2**  
**31 000 OSIJEK**

Posl. br.: **St-699/2021**

Stečajni dužnik: **ZITEX-ZB d.o.o. u stečaju**

Donji Miholjac, Vukovarska 12

OIB: 06893203561

zastupan po stečajnoj upraviteljici Maši Šoštarko, Brodska 26, Osijek

**OBRAČUN TROŠKOVA**

- prema čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona

Na provedenoj I. elektroničkoj javnoj dražbi kod Financijske Agencije nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 ORANICA U MJESTU 693 m2 i zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 ORANICA U MJESTU od 1247 m2 dosuđene su kupcu Hrvoje Brkanić, Kućanci, Matije Gupca 19, OIB: 20263845152 **za iznos od 26.515,45 € / 199.780,66 kn.**

Postupajući sukladno odredbi čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona stečajna upraviteljica ovim putem sudu dostavlja obračun troškova.

Predlaže se iz ostvarne **kupovnine od 26.515,45 € / 199.780,66 kn** izvršiti podjela kako slijedi:

1. Iznos od **16.275,15 kn / 2.160,08 EUR** ustegnuti na ime troškova unovčenja ( iznos od 13.138,65 kn / 1.743,80 EUR na ime razmjernog dijela nagrade stečajnom upravitelju i iznos od 3.136,50 kn/416,29 EUR na ime stvarnih troškova)
2. Iz iznosa od **65.566,51 kn / 8.702,17 EUR-a** namiriti razlučnog vjerovnika na nekretnini zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac - **DDM INVEST III AG**
3. Iz iznosa od **30.098,61 kn / 3.994,77 EUR-a** namiriti razlučnog vjerovnika na nekretnini zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac - **HRVATSKE VODE**
4. Iznos od **87.840,38 kn / 11.658,43 EUR-a** prenijeti u stečajnu masu s osnova viška kupovnine preko iznosa 100 % namirenja razlučnog vjerovnika HRVATSKE VODE iz nekretnine zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac.

Stečajna upraviteljica predlaže iznos za stečajnu masu uplatiti na žiro - račun stečajnog dužnika broj HR5224020061101093816 otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.

***Obrazloženje***

**I. Troškovi unovčenja**

Kako stečajna masa u fazi izrade ovog obračuna troškova nije u cijelosti unovčena, to nije moguće odrediti točan udio koji predmetna nekretnina čini u ukupnoj stečajnoj masi radi izračuna razmjernog dijela nagrade stečajnoj upraviteljici i razmjernog dijela troškova koji

terete cijelu stečajnu masu. Predmetni obračun sačinjen je na način da su za neunovčenu imovinu u obzir uzete ili početne cijene na trenutnoj dražbi pod pretpostavkom unovčenja na trenutnoj II. E-dražbi ili njihova knjigovodstvena vrijednost ( za imovinu koja nije još procijenjena), dok je za unovčenu imovinu iskazana stvarna visina unovčenja.

Tablica 1. / Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi

Br.	Predmet stečajne mase	Visina unovčenja / cijena na aktualnoj dražbi / knjigovodstvena vrijednost KN	Visina unovčenja / cijena na aktualnoj dražbi / knjigovodstvena vrijednost EUR	Udio u stečajnoj masi
1	zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1109/1 OSAM ZGRADA, INDUSTRIJSKI KRUG, LIVADA I MOČVARA od 58674 m2.	1.467.099,98  ( stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	194.717,63	14,23%
2	zk.ul.br. 3202 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 943/1 KUĆA I DVOR U MJESTU od 1199 m2.	348.328,07  ( stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	46.231,08	3,38%
3	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	208.750,03  ( trenutna cijena na II. dražbi)	27.705,89	2,02%
4	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	119.375,04  ( trenutna cijena na II. dražbi)	15.843,79	1,16%
5	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), STAN 11 na III. katu	256.000,76  ( stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	33.977,14	2,48%
6	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 16. Suvlasnički dio: 495/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) STAN 13 na III. katu i zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju	477.000,00  ( stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	63.308,78	4,63%
7	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 19. Suvlasnički dio: 473/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), STAN 16 u potkrovlju	273.625,99  ( stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	36.316,41	2,65%
8	<b>zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 ORANICA U MJESTU 693 m2 i zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 ORANICA U MJESTU od 1247 m2.</b>	<b>199.780,66</b>  <b>( stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)</b>	<b>26.515,45</b>	<b>1,94%</b>

9	zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m2.	720.398,03 ( trenutna cijena na II. dražbi)	95.613,25	6,99%
10	zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m2	4.292.500,04 ( trenutna cijena na II. dražbi)	569.712,66	41,63%
11	zk.ul.br. 918 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/5 POSLOVNA ZGRADA U MJESTU od 180 m2 i to 3. Suvlasnički dio: 5161/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	288.500,00 ( trenutna cijena na II. dražbi)	38.290,53	2,80%
12	zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2.	64.499,99 ( trenutna cijena na II. dražbi)	8.560,62	0,63%
13	zk.ul.br. 1059 k.o. Moslavina Podravska, k.č.br. 416 NEPLODNO P.MOSLAVINA od 110 m2.	2.000,03 ( stvarni iznos unovčenja na I. dražbi)	265,45	0,02%
14	zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 934 ZGRADA I DVORIŠTE U VUKOVARSKOJ od 9442 m2 i	113.152,02 ( knjigovodstvena vrijednost)	15.017,85	1,10%
15	zk.ul.br. 2921 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/2 KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR od 320 m2.	78.370,93 ( knjigovodstvena vrijednost)	10.401,61	0,76%
16	zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU 184 m2.	70.224,27 ( knjigovodstvena vrijednost)	9.320,36	0,68%
17	zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.	107.536,00 ( knjigovodstvena vrijednost)	14.272,48	1,04%
18	zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIĆA od 368 m2 i to: 2. Suvlasnički dio: 2791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	185.744,00 ( knjigovodstvena vrijednost)	24.652,47	1,80%
19	zk.ul.br. 2880 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 942/2 KUĆA I DVOR 521 m2	127.088,00 ( knjigovodstvena vrijednost)	16.867,48	1,23%
20	PRIHOD OD NAPLATE POTRAŽIVANJA	680.183,53	90.275,87	6,60%
21	PRIHOD OD ZAKUPNINE	232.000,00	30.791,69	2,25%
	<b>UKUPNO</b>	<b>10.312.157,37</b>	<b>1.368.658,49</b>	<b>100,00%</b>

Obrazloženje:

U ovakvoj projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika predmetna nekretnina čini 1,94 % ukupne imovine stečajnog dužnika te se stoga razlučni vjerovnik tereti za razmjerni dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je to niže prikazano, kao i za stvarne troškove koji su teretili predmetne nekretnine.

#### 1. Nagrada stečajnom upravitelju

Prema projekciji unovčenja imovine na gore iskazan način, a sukladno *Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima* (Narodne novine 105/15) stečajnom upravitelju pripao bi iznos nagrade bruto kako je to prikazano niže u Tablici.

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za obračun	Iznos nagrade (bruto) KN
		do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	199.999,99	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	199.999,99	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	499.999,99	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	3.999.999,99	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	4.999.999,99	300.000,00
na razliku od	10.000.000,01	do	12.000.000,00	5	312.158,00	15.607,90
na razliku iznad	12.000.000,01			1		0,00
Ukupno unovčena stečajna masa					10.312.157,95	695.607,90
					Doprinos za zdravstvo (7,5%)	52.170,59
					<b>Ukupno (bruto 2)</b>	<b>747.778,49</b>

Odredbom čl. 6. *Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima* nagrada stečajnom upravitelju ograničena je na najviše 630.000,00 kuna što s doprinosom za zdravstvo iznosi 677.250,00 kn. Budući da predmetne nekretnine čine 1,94 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 13.138,65 kn.

#### 2. Knjigovodstvene usluge

Na izvještajnom ročištu donesena odluka za angažiranje knjigovodstvenog servisa Raptor d.o.o. za vođenje poslovnih knjiga stečajnog dužnika uz mjesečnu naknadu 1.500,00 kn + pdv. Ukupan trošak knjigovodstvenih usluga za razdoblje 5/2022 do 4/2023 iznosi 18.000,00 kn + pdv, ukupno 22.500,00 kn, a budući da predmetne nekretnine čine 1,94 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, to se razlučni vjerovnik tereti za dio tog troška u iznosu 436,50 kn.

#### 3. Naknada za provođenje elektroničke javne dražbe

Trošak Financijske Agencije za provođenje jedne elektroničke javne dražbe iznosi 700,00 kn po dražbi i taj stvarni trošak u cijelosti tereti predmetnu nekretninu.

#### 4. Procjena vrijednosti nekretnine

Za potrebe unovčenja nekretnine zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac izvršena je procjena vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku Draženu Slunjskom, dipl.ing.građ., prema Ponudi br. 0706-/2022 od 7. 6. 2022. godine koja je prihvaćena na Izvještajnom ročištu i to po cijeni od ukupno 2.000,00 kn.

#### II. Namirenje razlučnog vjerovnika

Nekretnina upisana u **zk.ul.br. 2957** k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 ORANICA U MJESTU 693 m2 opterećena je razlučnim pravima kako slijedi:

1. DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
2. ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB
3. KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC
4. PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Nekretnina upisana u **zk.ul.br. 3378** k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 ORANICA U MJESTU od 1247 m2 opterećena je razlučnim pravom razlučnog vjerovnika:

1. HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB

Predmetne nekretnine prodavale su se skupno prema odluci skupštine vjerovnika te je postignuta kupoprodajna cijena od 26.515,45 € / 199.780,66 kn, odnosno 13,67 EUR po m2.

Kad se iz prodajne cijene oduzmu troškovi prema čl. 254. SZ-a u iznos od 16.275,15 kn / 2.160,08 EUR-a, **razlučnim vjerovnicima pripada novčani iznos od 183.505,51 kn**, odnosno 24.355,37 kn.

Nekretnina zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 opterećena je razlučnim pravom u prvenstvenom redu razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG i čini 35,73 % u ukupnog omjera ovih nekretnina, dok je nekretnina zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 opterećena razlučnim pravom razlučnog vjerovnika HRVATSKE VODE i čini ukupno 64,27 % ukupnog omjera nekretnina.

Nekretnina	Površina nekretnina	Omjer %	Iznos ( kn)	Iznos ( EUR)	Razlučni vjerovnik
zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9	693	35,73 %	65.566,51	8.702,17	DDM INVEST III AG
zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15	1247	64,27 %	117.938,99	15.653,19	HRVATSKE VODE
Ukupno	1940	100 %	183.505,50	24.355,37	

Ukupna tražbina vjerovnika HRVATSKE VODE s osnova razlučnog prava kojim je opterećena nekretnina zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 i to RJEŠENJA BROJ 38 OVR-911/19-2 14.11.2019 iznosi 30.098,61 kn, odnosno 3.994,77 EUR te se razlučni vjerovnik namiruje u cijelosti iz kupovnine.

Kako nekretnini zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 pripada kupovna od 117.938,99 kn / 15.653,19 EUR, to stečajna upraviteljica predlaže namiriti razlučnog

vjerovnika u 100 % iznosu tražbine te preostali dio kupovnine od 87.840,38 kn / 11.658,43 EUR-a prenijeti u stečajnu masu.

### **Rekapitulacija**

**Unovčenje: 26.515,45 € / 199.780,66 kn**

<b>Trošak</b>	<b>Razmjerni dio ( %) koji tereti predmetnu nekretninu</b>	<b>Iznos KN</b>	<b>Iznos EUR</b>
Nagrada prema Uredbi ( NN 105/15)	1,94 %	13.138,65	1.743,80
Knjigovodstvene usluge	1,94 %	436,5	57,93
Naknada FINE za provođenje E - dražbe	100 %	700,00	92,91
Procjena vrijednosti nekretnine	100 %	2.000,00	265,45
<b>UKUPNO</b>		<b>16.275,15</b>	<b>2.160,08</b>

<b>Raspodjela kupovnine</b>	<b>Iznos KN</b>	<b>Iznos EUR</b>
Trošak unovčenja	16.275,15	2.160,08
Namirenje DDM INVEST III AG	65.566,51	8.702,17
Namirenja HRVATSKE VODE	30.098,61	3.994,77
Prijenos u stečaju masu ( ostatak kupovnine)	87.840,38	11.658,43
	<b>199.780,66</b>	<b>26.515,45</b>

U Osijeku 6. 3. 2023. godine

Maša Šoštarko, stečajni upravitelj